

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO - 2022

Imbassaí Beach Empreendimentos Imobiliários S.A.

Senhores Acionistas,

A Imbassai Beach Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia") submete à apreciação de V.Sas. o Relatório de Administração em conjunto com as Demonstrações Financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA

O Capital Social da Companhia, em 31 de dezembro de 2022 é de 17.802,649,00 (Dezessete milhões, oitocentos e dois mil, seiscentos e quarenta e nove reais) constituído por 17.802.649 (Dezessete milhões, oitocentos e dois mil, seiscentos e quarenta e nove) ações nominativas e sem valor nominal, das quais: (i) 17.802.648 (Dezessete milhões, oitocentos e dois mil, seiscentos e quarenta e oito) são ações ordinárias; e (ii) uma é ação preferencial "Classe A".

	Ações			Total
	Ordinárias	Preferenciais Classe A	Preferenciais Classe B	
Última Praia Participações Ltda	13.031.537	-	-	13.031.537
Colour Green Limited	-	1	-	1
José Airton	2.385.555			2.385.555
Walter Fernandez	2.385.555			2.385.555
Guilherme Castello Branco	1			1
Total	17.802.648	1	-	17.802.649

DESEMPENHO DE NOSSOS NEGÓCIOS

A Companhia se encontra em fase de pré-desenvolvimento, na qual se procura i) investir em estudos urbanísticos e técnicos para obter todas as licenças exigidas para deixar o imóvel apto para desenvolvimento imobiliário, seja por parte da Companhia ou de terceiros; e ii) regularizar a situação cadastral dos imóveis perante o Cartório do Registro de Imóveis de Mata de São João e a Superintendência do Patrimônio da União ("SPU"); iii) sanar passivos judiciais e extrajudiciais que, porventura, existam em relação aos imóveis da Companhia; e iv) prospectar possíveis investidores, parceiros ou compradores para o imóvel.

Imbassaí Beach Empreendimentos Imobiliários S.A.

Esta fase de pré-desenvolvimento é caracterizada por despesas e investimentos sem qualquer receita, visando agregar valor aos ativos da Companhia.

A empresa PP&C Auditores Independentes foi contratada em fevereiro de 2023 para auditar as Demonstrações Financeiras de 2022.

Em relação às demonstrações financeiras de 2022, seguem algumas explicações sobre os valores mais significativos:

Demonstrações de resultados 2022

Custos e despesas operacionais

- Despesas administrativas – R\$314.820 - relativo a pagamentos de salários, pró-labore, e despesas gerais e prestadores de serviço
- Despesas Financeiras – R\$59.490 – relativo a tarifas bancárias, IOF e juros devidos por pagamentos de tributos em atraso, e parcelamentos.
- Outras receitas operacionais – R\$101 – referente a juros sobre as aplicações.

Resultado financeiro líquido

- Lucro contábil do exercício de R\$83.723

A Companhia propõe destinar este valor total de lucro, para reduzir a conta de prejuízos acumulados, que na presente data possui um saldo de R\$4.655.072.

Caso a proposta seja aprovada pela Assembleia Geral, o saldo do prejuízo acumulado passará a ser de R\$4.571.347.

Balanco patrimonial

Ativo

- Estoques – valores dos imóveis mais as benfeitorias realizadas, aumentaram de R\$12.823.116 para R\$14.743.221, devido em sua maior parte a agregação dos valores de IPTU envolvidos no processo finalizado em 2022.
- Empréstimos para partes ligadas – Empréstimos a José Airton dos Santos e Walter Fernandez Álvarez Filho, e despesas da empresa Jauara Empreendimentos Imobiliários S.A., Sigle Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Oscar Serviços em Crédito e Participações, Ltda.

Passivo

Os contratos de câmbio com a sócia DB Real Holding Limited que anteriormente vinha sendo reconhecidos como adiantamentos para futuro aumento de capital (AFACS) foram convertidos em mútuos entre Imbassaí Beach Empreendimentos Imobiliários S.A. e a sócia supramencionada.

Imbassaí Beach Empreendimentos Imobiliários S.A.

CESSÃO DE AÇÕES

A única sócia DB Real Holding Limited, efetuou no final do ano passado uma reestruturação do grupo, com o intuito de simplificar a estrutura corporativa.

A DB Real Holding Limited cedeu, em 15 de dezembro de 2022, a) as suas ações 13.031.537 ordinárias para Última Praia Participações Ltda., e b) a sua única ação preferencial Classe A para Colour Green Limited. Ambas são empresas do mesmo grupo econômico que DB Real Holding Limited.

O beneficiário final continua sendo John Harald Örneberg.

ATIVIDADES DESENVOLVIDAS

Licenciamento

ZPR

Em setembro de 2022 recebemos uma resposta do INEMA ao nosso pedido, com zoneamento atualizado, corrigindo grande parte do problema que havia em relação à ZPR, aumentando a área apta para desenvolvimento em aproximadamente 20 hectares.

Ressaltamos, que isto não quer dizer que houve um ganho líquido de 20 hectares pois devem ser levados em consideração outros fatores, como áreas de preservação permanente, declividade e estágios sucessionais de vegetação.

Somente um estudo atualizado do partido urbanístico poderá nos dizer com certeza qual é o ganho líquido em termos de área de ocupação.

Jauarinha

A contratação de estudos para a impermeabilização da Lagoa Jauarinha foi adiada por agora.

Regularização da situação cadastral dos imóveis

O Grupo Imbassaí Beach é composto pela Companhia e a empresa Jauara Empreendimentos Imobiliários S.A., ligada à Companhia. O Grupo Imbassaí Beach detém os seguintes imóveis:

Imbassáí Beach Empreendimentos Imobiliários S.A.

Insc. Mun	Matrícula
16.158	14411
16.334	14317
17.217	14310
16.251	14334
16.252	14335
16.315	27386
16.371	27384
16.372	27385
16.316	13392

Observação: a matrícula 14317 pertence à empresa Jauara Empreendimentos Imobiliários S.A.

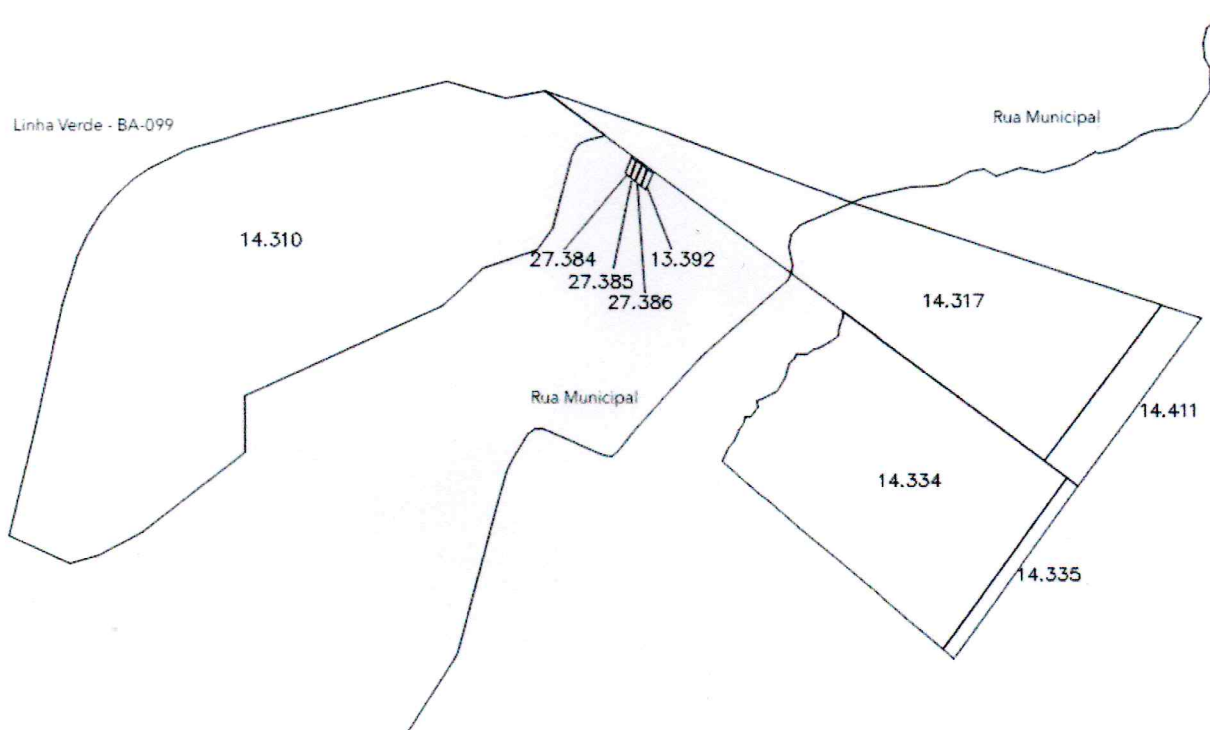


Figura 1 - Mapa dos imóveis do Grupo Imbassáí Beach com suas matrículas

A única matrícula que está pendente de retificação de área é matrícula nº 14335 foi protocolado em 19/10/21 e sofreu exigências da apresentação de Registro Imobiliário Patrimonial da SPU ("RIP") no caso da 14335. A Companhia vem solicitando o RIP à SPU desde 2011 e até hoje não foi emitido.

Imbassai Beach Empreendimentos Imobiliários S.A.

Resumo da situação das matrículas

PROPRIETARIO	MATRICULA	INSC. MUN.	SPU	GEORREFERENCIAMENTO	INTEGRALIZACAO
IMBASSAI BEACH	13.392	16.316	N/A	LOTE 4 QD. CX LOT. LAGOAS DA PRAIA DO FORTE	SIM
IMBASSAI BEACH	14.310	17.217	N/A	SIM	SIM
IMBASSAI BEACH	14.334	16.251	N/A	SIM	SIM
IMBASSAI BEACH	14.335	16.252	AGUARDANDO R.I.P.	AGUARDANDO R.I.P.	SIM
IMBASSAI BEACH	14.411	16.158	3721.0000008-45	SIM	SIM
IMBASSAI BEACH	27.384	16.371	N/A	LOTE 1 QD. CX LOT. LAGOAS DA PRAIA DO FORTE	SIM
IMBASSAI BEACH	27.385	16.372	N/A	LOTE 2 QD. CX LOT. LAGOAS DA PRAIA DO FORTE	SIM
IMBASSAI BEACH	27.386	16.315	N/A	LOTE 3 QD. CX LOT. LAGOAS DA PRAIA DO FORTE	SIM
JAUARA	14.317	16.334	N/A	SIM	SIM

Status das execuções fiscais referentes ao IPTU do ano 2000

Trata-se de processo de execução fiscal de IPTU, referente a débitos dos anos de 2000 a 2004, ajuizado pelo município de Mata de São João, em face dos imóveis inscritos no cadastro municipal sob números 17217, 16251, 16344 e 16158.

Todos os processos resultaram em decisões unânimes a favor da Companhia no Tribunal de Justiça da Bahia ("TJ-BA"), em Salvador. Segue o resumo do status dos processos que ainda estão pendentes:

Processo	Insc. Mun.	Matrícula	Valor total	Situação atual
0000842-80.2008.805.0164	17.217	14310	R\$ 753.563,87	Execução fiscal extinta, aguarda-se a baixa formal e arquivamento do processo
0000845-35.2008.805.0164	16.251	14334	R\$ 3.994.889,22	Execução fiscal extinta, aguarda-se a baixa formal e arquivamento do processo
0000847-05.2008.805.0164	16.334	14317	R\$ 357.766,59	Execução fiscal extinta, aguarda-se a baixa formal e arquivamento do processo
0000848-87.2008.805.0164	16.158	14411	R\$ 500.744,54	Execução fiscal extinta, aguarda-se a baixa formal e arquivamento do processo



Imbassaí Beach Empreendimentos Imobiliários S.A.

Não houve movimentação no processo acima desde o último Relatório da Administração.

Status das ações de questionamento de cobrança de IPTU

Foi assinado acordo com a Prefeitura de Mata de São João em 11/11/2022, na qual a Companhia e sua coligada, Jauara Empreendimentos Imobiliários S.A. se comprometem a desistir das ações em troca da desistência por parte da prefeitura das ações propostas contra John Harald Örneberg e Bom Amparo Empreendimentos Imobiliários Ltda.¹

A consequência disto é que a Companhia volta a estar apta para requerer processos de licenciamento junto a prefeitura de Mata de São João. A sentença foi proferida, e o acordo homologado no dia 18 de abril de 2023 pela juíza da vara de Mata de São João. A sentença foi publicada no diário oficial no dia 26 de abril de 2023, e no dia 26 de maio de 2023, os acordantes peticionaram a vara renunciando ao prazo para interposição de recurso. Uma vez concluído isso, o município pode levantar os valores, e as ações são extintas.

Status da averbação das ações da empresa MECA em face da AKJ e Victoria

Em 13/05/2009, a empresa MECA Consultores Associados Empreendimentos Ltda. obteve mandado de averbação do processo 2359956-O /20008, Ação Ordinária Declaratória de Existência de Relação Contratual C/C Ação Ordinária de Anulação de Contratos e Cancelamento de Registros no Cartório Imobiliário, proposta por MECA contra AKJ Privatfinanz A.G., W.P. Victoria e Hansjorg Graf.

O processo nº 0000097-08.2005.805.0164 CAUTELAR MECA VS AKJ E VICTORIA, teve sentença proferida em 19 de setembro de 2022, extinguindo o processo, **que transitou em julgado em 10 de maio de 2023**. Já o processo nº 0001732-19.2008.805.0164 ORDINARIO MECA VS AKJ E VICTORIA teve sentença proferida em 19 de maio de 2023, extinguindo o processo, porém o advogado da parte autora impetrou embargos de declaração em 25 de maio de 2023 requerendo a reconsideração da sentença que extinguiu o processo sem julgamento de mérito.

Devido a que a Companhia não é parte dos processos, os advogados da Companhia têm feito contato informal com a nova juíza de direito da vara de Mata de São João, a sra. Lina Magna Dos Santos Andrade, solicitando a extinção por inatividade. Caso ela indefira o pedido, será necessário ingressar nos processos como intervenientes, e solicitar a baixa.

Prospecção de novos investimentos

Durante o ano de 2022, a Diretoria teve conversas com várias empresas e indivíduos que não se concretizaram.

¹ John Harald Örneberg e Bom Amparo Empreendimentos Imobiliários Ltda. foram proprietários de alguns dos imóveis da Companhia no passado, e a prefeitura de Mata de São João ajuizou ações fiscais contra ambos por falta de pagamento de IPTU, não percebendo que a) os imóveis já tinham sido transferidos no final de 2015 para Imbassaí Beach; e b) os valores do IPTU estavam sendo depositados em juízo.



Imbassaí Beach Empreendimentos Imobiliários S.A.

Acreditamos que a melhor estratégia para gerar receita e maximizar o retorno dos acionistas, é a de obter a licença de instalação e alvará de construção e captar fundos para construir o eixo viário central de arruamentos, e criar um condomínio de lotes, com áreas acima de 10 hectares para facilitar a negociação das glebas com incorporadores e loteadores.

Imbassaí, 31 de maio de 2023



Guilherme Braz Castello Branco
Diretor Presidente